QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 62

Rikors numru 461/21/1 AD

Stephen Mallia u Vincenza sive Sina Mallia

v.

Mark Michael sive Marco Borg u Maria Carmela sive Marlene Borg

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Borg minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, mogħtija fit-23 ta' Settembru, 2022, u li fiha dik il-Qorti filwaqt li ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, qieset li l-arja ta' fuq il-blokk taż-żewġ appartamenti bin-numru 121, "Marsin", Triq l-Orsolini, kantuniera ma' Triq Ġużè Ellul, Gwardamanġia, il-Pietà, mhijiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet u minħabba f'hekk ordnat li dik il-proprjetà

tinbiegħ b'liċitazzjoni, bil-valur ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000). Il-fatti ewlenin li wasslu għal dawn il-proċeduri huma dawn li ġejjin;

2. Il-partijiet f'din il-kawża huma s-sidien rispettivi ta' żewġ appartamenti li jinsabu fl-istess blokk ta' bini bl-indirizz ta' 121, "Marsin", Triq l-Orsolini, Gwardamanġia. Dan il-blokk ta' bini jikkonsisti: f'erba' garaxxijiet fil-livell tat-triq, l-appartament tal-atturi fl-ewwel sular, l-appartament tal-konvenuti fit-tieni sular, u bejt komuni li fuqu hemm żewġ *washrooms*;

3. B'rikors tal-11 ta' Mejju, 2021, l-atturi spjegaw li huma ma xtaqux li jibqgħu aktar f'komunjoni ta' proprjetà flimkien mal-konvenuti, u dan safejn għandu x'jaqsam mal-bejt tal-blokk li fih jinsabu l-appartamenti tagħhom. Qalu wkoll li dan il-bejt jista' jiġi maqsum faċilment, tant li huma kienu diġà qabbdu perit li ħejja l-pjan ta' qasma skont ma jirriżulta minn 'Dok. B', li ġie mehmuż flimkien mal-istess rikors maħluf. Ilmentaw li għalkemm talbu lill-konvenuti kemm-il darba sabiex jersqu fuq kuntratt sabiex il-bejt jiġi maqsum b'mod formali, dawn baqgħu m'għamlu xejn minn dak mitlub, u minħabba f'hekk kellhom jibdew din il-kawża u jitolbu lill-Qorti sabiex:

> *"i. Tiddividi f'porzjonijiet ugwali l-bejt tal-blokk ta' bini fuq imsemmi bin-numru estern 121, 'Marsin', Triq l-Orsolini, Gwardamangia, tal-Pietà skont kif imfassal fil-pjanta annessa mar-rikors u mmarkata bħala Dok B, jew, alternattivament, bl-operat ta' perit nominandi;*

> *i. Tassenja l-porzjonijiet hekk diviżi sia b'mod dirett, jew bix-xorti, jew bi kwalunkwe mezz ieħor li dina l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun;*
>
> *ii. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-att opportun u relattiv u kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti;*
>
> *Bl-ispejjeż tal-kawża u tal-ittra uffiċjali kontra l-konvenuti"*

4. Il-konvenuti laqgħu għall-azzjoni tal-atturi billi permezz ta' tweġiba maħlufa tat-28 ta' Mejju, 2021, qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *"a. Illi l-intimati jgawdu l-użu tal-bejt kollu a tenur ta' dak stipulat fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri pubblikat in atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 21 ta' Lulju 1986 u dan id-dritt ma jista' jiġi bl-ebda mod imnaqqas;*
>
> *b. Illi mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit preċedentement din it-talba hija insostenibbli a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-liġi ma tippermettix id-diviżjoni tal-partijiet komuni mingħajr il-kunsens tal-condomini kollha, li f'dan il-każ ma hemmx;*
>
> *c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess preċedentement u in subordinazzjoni għall-istess, il-bejt, riżultat tal-fatti speċi tiegħu, mhuwiex komodament diviżibbli;*
>
> *d. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

5. B'sentenza tat-23 ta' Settembru, 2022, l-Ewwel Qorti qatgħet din it-tilwima billi għar-raġunijiet li ġew hemmhekk mogħtija minnha:

> "(i) Ċaħdet it-talbiet rikorrenti, u ddikjarat illi '*l-arja sovrapposta l-blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru 121, "Marsin", Triq l-Orsolini kantuniera ma' Triq Ġuże' Ellul, Gwardamangia, l-Pietà, mhix komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom';*
>
> (ii) Ordnat li '*l-istess proprjetà immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, tinbiegħ b'liċitazzjoni, bil-valur imsemmi mill-Perit Tekniku ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000), b'dana illi oblaturi estranei għandhom jitħallew jipparteċipaw fil-liċitazzjoni fit-termini tal-Artikolu 521(2) tal-Kap 16';* u
>
> (iii) Ordnat li *'r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjetà, dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi tagħhom.'"*

6. Il-konvenuti appellanti ma qablux għal kollox mas-sentenza tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tad-19 ta' Ottubru, 2022, talbu lil din il-Qorti sabiex: *"tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Settembru 2022, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti u ddikjarat li l-bejt mhuwiex komodament diviżibbli, tirriforma dik il-parti tas-sentenza fejn ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni billi tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni sabiex jinbiegħ b'liċitazzjoni l-arja tal-bejt in kwistjoni, ċjoè 121, 'Marsin', Flat 2, Triq l-Orsolini, Gwardamanġia, tal-Pietà. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati"*;

7. B'risposta tal-10 ta' Novembru, 2022, l-atturi appellati wieġbu għall-appell tal-konvenuti billi filwaqt li ressqu bosta argumenti sabiex jirribattu l-aggravji tal-appellanti qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u jixirqilha li tiġi konfermata;

8. Wara li rat l-atti proċesswali kollha, kif ukoll qieset li l-fażi tal-proċedura bil-miktub ingħalqet, il-Qorti ma tqisx li hemm il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk ser tkun qed tgħaddi minnufih għas-sentenza u dan fuq is-saħħa tal-Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ikkunsidrat

9. Minn kif tixhed it-talba finali tar-rikors tal-appell, l-ilmenti tal-appellanti dwar is-sentenza appellata huma dwar dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li fiha ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni;

10. L-appellanti qegħdin iressqu tliet raġunijiet prinċipali għalfejn fil-fehma tagħhom l-Ewwel Qorti ma kellhiex taqbad u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni. Fi kliem l-appellanti stess, dawn huma:

> *"(i) Illi l-Qorti tal-Prim' Awla Ċivili kienet żbaljata meta ordnat il-bejgħ bl-liċitazzjoni tal-arja sovrapposta l-blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru 121, Marsin, Triq l-Orsolini, il-Pietà*;
>
> *(ii) Illi l-Qorti fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ, interpretat żbaljatament il-każisitika eżistenti li tagħti din id-diskrezzjoni lill-Qorti minn jeddha u meta ma hemmx talba apposita, li tordna l-bejgħ b'subbsata*; u
>
> *(iii) Illi l-Qorti tal-Prim' Awla Ċivili kienet żbaljata meta ordnat il-bejgħ bl-liċitazzjoni tal-arja sovrapposta l-blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru 121, Marsin, Triq l-Orsolini, l-Pietà u injorat kompletament id-diffikultajiet imqajma matul il-kawża, fosthom l-aċċess għall-kamra tal-bejt, l-ilma li jaqa' fuq il-bejt, id-dritt t'inxir, x'ħa jsir mill-pajpijiet tad-drenaġġ, kollha fatturi li qabel ma jiġu sorvolati, il-proprjetà mmobbli ma tistax titpoġġa fis-suq ħieles"*;

11. Minħabba r-rabta li hemm bejniethom, il-Qorti ser tibda billi tistħarreġ l-ewwel żewġ aggravji flimkien. Jekk imbagħad jifdal il-ħtieġa, il-Qorti sejra tgħaddi biex finalment tistħarreġ it-tielet aggravju;

12. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** l-appellanti qed jargumentaw li l-Ewwel Qorti m'għamlitx sew li qabdet u ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni meta l-atturi lanqas biss ma ressqu xi talba speċifika għal hekk. Jgħidu li l-ewwel darba li fiha l-atturi semmew il-bejgħ b'liċitazzjoni kien fl-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet, u jilmentaw li dan wassal biex ġiet mgħarrqa l-pożizzjoni tagħhom, għaliex fi kliemhom, qatt ma ngħataw l-opportunità sabiex iressqu l-argumenti tagħhom f'dan ir-rigward. B'rabta ma' dan, jgħidu wkoll li kieku dan il-punt tqajjem qabel, huma kien ikollhom iċ-ċans li jressqu l-provi dwaru u jargumentaw il-każ tagħhom kontra l-bejgħ b'liċitazzjoni, u mhux ikollhom joqogħdu jippreżentaw appell biex jindirizzaw dan. Jgħidu wkoll li l-perit ġudizzjarju lanqas biss ma daħal fil-kwistjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni u dan la fl-ewwel rapport tiegħu u lanqas fit-tieni rapport wara li ġie estiż l-inkarigu tiegħu. Isemmu wkoll li r-rikorrenti lanqas biss ma ressqu xi mistoqsija in eskussjoni lill-Perit dwar il-bejgħ b'liċitazzjoni;

13. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanti mbagħad jargumentaw li l-Ewwel Qorti nterpretat ħażin il-każistika eżistenti li tagħti d-diskrezzjoni lill-Qorti li tordna l-liċitazzjoni minn jeddha u dan anke meta ma hemmx talba speċifika għal dan. Jgħidu li f'dan il-każ, il-proprjetà komuni mhijiex ġejja minn wirt, u l-kwistjoni kollha hija bejn il-ġirien fuq bejt komuni. Jargumentaw li dan il-bejt ma jistax jinbiegħ kif inhu llum u li minħabba f'hekk, l-Ewwel Qorti kellha tidderieġi l-partijiet sabiex iressqu kawża *'ad*

hoc' li permezz tagħha jiġu determinati l-kundizzjonijiet li jista' jinbiegħ il-bejt;

14. Fil-fehma tal-Qorti, l-ebda minn dawn l-argumenti ma jistgħu jitqiesu tajba;

15. Kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, il-liċitazzjoni hija forma ta' *'modus divisionis'* u ġaladarba li fir-rikors maħluf tressqet talba għall-qasma tal-proprjetà miżmuma b'mod indiviż bejn il-partijiet, allura dik it-talba kienet timplika fiha wkoll talba għal-liċitazzjoni f'każ li l-proprjetà ma setgħetx tinqasam mingħajr xkiel u ħsara. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Maria Saliba et. v. Avukat Dottor Renzo Porsella Flores noe.****,* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-15 ta' Novembru, 2007).[1] Hekk kif l-Ewwel Qorti rriżultalha li l-proprjetà in mertu mhijiex komodament diviżibbli, dik il-Qorti kienet għalhekk mogħnija b'kull setgħa li tordna l-bejgħ ta' dik il-proprjetà b'liċitazzjoni. Kull argument li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tordna l-bejgħ tal-proprjetà b'liċitazzjoni għaliex ma ġietx mitluba li tagħmel hekk mill-atturi appellati huwa għalhekk fundamentalment ħażin;

[1] Ċit. Nru. 353/2006JRM, (mhux appellata).

16. Sentenza partikolari li fiha ntqal dan kollu meta din il-Qorti ġiet biex tistħarreġ ilmenti simili bħalma qed jiġu mqajma mill-konvenuti appellanti, hija dik fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Rita Penza v. Raymond Penza***, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' April, 2016.[2] F'dik is-sentenza, din il-Qorti kienet warrbet dawk l-ilmenti fuq is-saħħa ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet li għandhom japplikaw ukoll għall-każ tal-lum:

> *"L-appellanti qed isostni illi ladarba l-appellata ma talbitx espliċitament li l-fond matrimonjali jinbiegħ, il-Qorti ma setgħetx tordna dan u kwindi il-Qorti iddeċidiet 'ultra petita'. Huwa evidenti għall-Qorti li dan ir-raġunament ma għandu ebda fondament ġuridiku u għandu jitwarrab. Il-Qrati tagħna diversi drabi qalu li l-bejgħ ta' fond komuni (bħal liċitazzjoni f'diviżjoni ta' wirt) bejn il-partijiet ma għandux bżonn ta' talba speċifika ladarba tkun saret talba għad-diviżjoni – f'dan il-każ il-likwidazzjoni u qasma tal-komunjoni tal-akkwisti.*
>
> *Fil-kawża deċiża mill-Prim'Awla fil-25 ta' Settembru 2003 fl-ismijiet Grech v. Grech intqal:*
>
>> *"Il-Qorti għandha s-setgħa li tordna l-liċitazzjoni meta tkun intalbet il-qasma, kif ukoll tista' tordna l-qasma minkejja tkun intalbet il-liċitazzjoni u dan għaliex il-liċitazzjoni m'hijiex għajr modus divisionis; (Vol XXXIII-1-329).*
>>
>> *"Quantunque nella citazione non sia stata dedotta alcuna domanda per la licitazione di un fondo, pure questa è attualmente compresa nelle domanda relattiva alla divisione, non essendo la licitazione se non uno dei mezzi per sciogliere la communione" (Farrugia v. Farrugia - P.A. - 11 ta' Novembru 1896 - XV.602).*
>
> *Fil-kawża fl-ismijiet Galea v. Axisa deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju, 2002) ġiet ċitata sentenza oħra fejn intqal:*
>
>> *"il-liċitazzjoni in sostanza mhijiex ħlief 'modus divisionis', u l-azzjoni ta' diviżjoni tikkomprendi virtwalment id-domanda għall-bejgħ b'liċitazzjoni – dak li jfisser illi, jekk id-diviżjoni tal-ħaġa ma tkunx tista' ssir komodament, il-bejgħ b'liċitazzjoni jiġi ordnat bħala konsegwenza neċessarja ta' l-azzjoni tad-diviżjoni" (Angelo Mifsud v. Anna Mifsud et, Qorti tal-Appell, 11 ta' Diċembru 1950).*
>
> *Fil-kawża fl-ismijiet Ellul v. Cassar (20 ta' Marzu 2003) il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili iddeċidiet illi:*
>
>> *"Hu veru li l-atturi, f'din il-kawża, talbu d-diviżjoni tal-wirt, iżda kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża Azzopardi v. Zammit deċiża fis-16*

[2] App. Ċiv. Nru. 80/2009/1.

> *ta' Novembru, 1962, "tant il-liċitazzjoni kemm id-diviżjoni huma modi ta' ċessazzioni tal-komunjoni u, għalhekk, talba għad-diviżjoni tista' tiġi provveduta billi tiġi ordnata l-liċitazzjoni u talba għal liċitazzjoni tista' tiġi provveduta billi tiġi ordnata d-diviżjoni n-natura". (ara wkoll Galea v. Axisa supra)."*

Fil-kawża deċiża minn din il-Qorti fl-ismijiet Doris Galea et v. Michael Tonna et (9 ta' Ottubru 2001) sejħet argument simili għal dak tal-appellant f'dan ir-rigward 'ereżija legali' u din il-Qorti tasal biex taqbel ma' din il-konklużjoni.

Dan l-aggravju allura huwa ukoll miċħud."

17. Filwaqt li dan huwa biżżejjed biex jiġu miċħuda l-ewwel żewġ aggravji tal-appellanti, jingħad ukoll li f'kuntest bħal dan, l-appellanti żgur u mhux forsi, ma jistgħux jargumentaw li sfaw b'xi mod jew ieħor maħsuda jew preġudikati bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti. Lanqas ma jistgħu jargumentaw li ġew imċaħħda mill-possibilità li jressqu argumenti speċifiċi jew provi dwar il-possibilità ta' liċitazzjoni. Filwaqt li għar-raġunijiet li ngħataw, tali possibilità kellha diġà tkun prevedibbli għall-appellanti sa mill-mument li rċevew il-kawża għad-diviżjoni, f'dan il-każ, il-prospett ta' liċitazzjoni kellu jkun aktar u aktar prevedibbli għall-appellanti għaliex fir-risposta maħlufa tagħhom, huma stess ressqu l-argument li l-bejt in kwistjoni mhuwiex komodament diviżibbli;

18. Lil'hemm minn dan, anke minn aspett purament fattwali, l-appellanti lanqas ma qed ikunu korretti u leali ma' din il-Qorti meta jgħidu li ma ngħataw qatt iċ-ċans li jressqu l-argumenti tagħhom kontra l-prospett tal-bejgħ b'liċitazzjoni. Minn ħarsa lejn in-nota ta'

sottomissjonijiet li ġiet imressqa mill-appellanti fil-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti jirriżulta li l-appellanti kienu diġà ressqu bosta argumenti kontra l-bejgħ b'liċitazzjoni.[3] Mhuwiex għalhekk minnu li l-appellanti ma kellhomx iċ-ċans li jargumentaw il-pożizzjoni tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti u li spiċċaw f'sitwazzjoni fejn kellhom iressqu l-argumenti tagħhom kontra l-bejgħ b'liċitazzjoni għall-ewwel darba permezz ta' dan l-appell;

19. L-appellanti lanqas m'għandhom raġun meta jgħidu li l-perit ġudizzjarju ma rrelatax dwar il-possibilità tal-bejgħ b'liċitazzjoni. Minn kif jirriżulta fil-*verbal* tal-ewwel seduta li nżammet fit-8 ta' Ġunju, 2021, il-partijiet iddikjaraw li:

> *"qed jaqblu li għandu jiġi nominat bħala espert il-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar jekk il-fond in diżamina huwiex:*
>
> *(1) Komodament diviżibbli*
> *(2) Jekk huwa komodament diviżibbli l-ispejjeż involuti sabiex issir it-tali diviżjoni*
> *(3) **Fin-nuqqas l-istima tal-arja***[4]
>
> *Il-Qorti tilqa' t-talba u tordna komunika ta' dan id-digriet lil Perit David Pace"*[5]

20. F'paragrafu 18 tar-relazzjoni tiegħu, l-perit ġudizzjarju mbagħad għamilha ċara li ġaladarba ma kienx tal-fehma li l-proprjetà in mertu hija komodament diviżibbli, huwa kien ser jgħaddi biex jagħti stima tal-arja in kwistjoni. Spjega li wara li ħa qies tal-Pjan Lokali li fih huwa maħsub bini

[3] Fol. 115-116.
[4] Enfasi miżjuda.
[5] Fol. 20.

sa għoli ta' erba' sulari u '*semi-basement'* taħt, kif ukoll tal-pożizzjoni u l-inħawi tal-proprjetà, huwa kien tal-fehma li l-arja tal-fond kellha valur ta' €220,000;[6]

21. Bla dubju ta' xejn, il-kostatazzjoni tal-aħħar ma saritx għal xejn b'xejn u l-għan warajha, kien proprju sabiex il-Qorti jkollha valur li tkun tista' tirreferi għalih f'każ li tiddeċiedi li tordna l-liċitazzjoni tal-proprjetà mertu tal-kawża. Ma jistax għalhekk jingħad li l-perit ġudizzjarju lanqas biss ma rrelata dwar il-possibiltà ta' liċitazzjoni u konsegwentement l-ewwel u t-tieni aggravji qed jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;

22. Fit-**<u>tielet aggravju</u>** l-appellanti mbagħad jargumentaw li bid-deċiżjoni tagħha, l-Ewwel Qorti injorat għal kollox dak li jsejħulhom bħala 'd-diffikultajiet imqajma matul il-kawża', li skont l-appellanti għandhom jiġu ndirizzati qabel mal-proprjetà titpoġġa għall-bejgħ. L-appellanti jgħidu li kemm il-perit tekniku kif ukoll l-perit *ex parte* semmew bosta problemi marbuta mal-bejt li jeħtieġ li jiġu ndirizzati fosthom is-servitujiet li jridu jiġu kkreati qabel ma jseħħ il-bejgħ tal-bejt. Jispjegaw li l-partijiet għandhom kamra tal-bejt kull wieħed u b'hekk kull min ser jixtri jrid jagħti jedd ta' passaġġ għal dawn il-kmamar tal-bejt, li sal-lum m'hemm l-ebda ħjiel tal-qies tiegħu. Barra minn hekk, isemmu wkoll bosta 'diffikultajiet'

---

[6] Fol. 40-41.

oħra bħall-pajpiet tal-ilma li hemm għaddejjin, iċ-ċaqliq tal-kompressuri tal-arja kkundizzjonata, il-pajpiet tad-drenaġġ, u 'd-dritt tal-inxir'. Jgħidu li l-Ewwel Qorti li kellha quddiemha dawn id-diffikultajiet kollha, kellha jew tidderieġi lill-atturi sabiex jiftħu kawża separata sabiex jiġu meqjusa dawn id-diffikultajiet qabel ma jsir il-bejgħ, jew inkella jekk verament ħasset li ma kien hemm l-ebda soluzzjoni għajr il-bejgħ b'liċitazzjoni, kellha *"tieħu in kunsiderazzjoni dawn id-diffikultajiet kollha u tidħol fihom waħda waħda u dan sabiex tiżgura li qed jitħarsu d-drittijiet tal-partijiet kollha, anke sabiex min ikun se jixtri, ikun jaf x'inhu jixtri u mhux jinqalgħu pataflun problemi wara".* Jilmentaw li minflok m'għamlet hekk, l-Ewwel Qorti 'nsiet' għal kollox dawn il-problemi li skont l-appellanti jagħmlu l-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża 'impossibbli'. Jagħlqu mbagħad billi jgħidu li l-fatti speċi ta' dan il-bejt ma jistgħux jiġu mqabbla ma' bejgħ ta' proprjetà fl-interità tagħha, u għalhekk kienu meħtieġa kunsiderazzjonijiet dettaljati tad-drittijiet tal-partijiet li skont l-appellanti riedu jiġu determinati u mħarsa;

23. Fil-fehma tal-Qorti, l-ilmenti li ġew imqajma f'dan l-aggravju lanqas ma jirriżultaw li huma ġustifikati;

24. Fl-ewwel lok, u safejn l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti għalqet għajnejha għal bosta 'diffikultajiet' li ssemmew matul il-kawża, li skont l-appellanti kellhom jiġu indirizzati qabel mal-proprjetà mertu tal-kawża titpoġġa għall-bejgħ, din il-Qorti tosserva li l-maġġoranza tad-'diffikultajiet'

li ġew imsemmija mill-appellanti ma jirriżultawx mill-provi. Per eżempju, għalkemm l-appellanti kkritikaw bl-aħrax lill-Ewwel Qorti għax skonthom injorat għadd ta' kwistjonijiet importanti bħad-'dritt tal-inxir', il-pajpijiet tal-ilma, il-pajpijiet tad-drenaġġ u l-pożizzjoni tal-kompressuri tal-arja kundizzjonata, fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar dawn. L-appellanti ma jistgħux għalhekk jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tieħu qies ta' dak li ma jirriżultax mill-provi;

25. Bl-istess mod, u safejn l-appellanti qed jagħmlu referenza għall-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku u tal-perit *ex parte* sabiex jargumentaw li dawn semmew bosta problemi marbuta mal-bejt li jeħtieġ li jiġu ndirizzati, "*fosthom is-servitujiet li jridu jiġu kkreati qabel ma jseħħ il-bejgħ tal-bejt"*, il-Qorti tosserva li dak li qed jingħad mill-appellanti la jirriżulta mir-rapporti ta' dawn il-periti,[7] u lanqas mit-tweġibiet li ngħataw kemm bil-fomm,[8] kif ukoll bil-miktub,[9] mill-perit tekniku għall-mistoqsijiet li sarulu in eskussjoni. Filwaqt li l-perit *ex parte* ma semma l-ebda ħolqien ta' servitu, l-unika servitu li ġie msemmi mill-perit tekniku kien dak marbut mal-mogħdija tal-ilma minn porzjon 'A' għal fuq porzjon 'B' tal-bejt, u dan biss f'każ li l-bejt jiġi maqsum bil-mod ta' kif ġie propost mill-atturi appellati. Il-ħolqien tas-servitu li ssemma mill-perit tekniku kien għalhekk biss b'rabta

[7] Ara: (i) Rapport tal-Perit Tekniku David Pace, fol 36-43; (ii) 'Valuation Report' mill-Perit Adrian Davison, fol 62-66; (iii) 'Rain Water Drainage Report' tal-Perit Adrian Davison, fol. 67-72; u (iv) Relazzjoni Addizzjonali tal-Perit Tekniku David Pace, fol. 78-81.

[8] Fol. 51-55.

[9] Ara: (i) Eskussjoni tal-Perit Tekniku David Pace dwar l-ewwel relazzjoni teknika, fol.56-57, u (ii) Eskussjoni tal-Perit Tekniku David Pace dwar r-relazzjoni addizzjonali, fol. 94-95.

mal-qsim tal-bejt bejn il-partijiet u mhux b'rabta mal-bejgħ tal-bejt b'liċitazzjoni. Dan l-argument huwa għalhekk ukoll inkorrett u ma jirriflettix dak li tassew hemm fl-atti;

26. Lanqas mhuwa siewi l-ilment tal-appellanti li l-Ewwel Qorti mank biss indirizzat il-kwistjoni tal-passaġġ li jrid jitħalla fuq il-bejt sabiex jibqa' aċċess għall-kmamar tal-bejt. Fil-fehma tal-Qorti din il-kwistjoni setgħet tqum biss li kieku l-Ewwel Qorti ordnat il-bejgħ tal-bejt bl-esklużjoni ta' dik il-parti ta' fejn hemm il-kmamar ta' fuq il-bejt. Minn ħarsa lejn il-kunsiderazzjonijiet u d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, jirriżulta li f'dan il-każ <u>l-Ewwel Qorti ordnat il-bejgħ tal-bejt kollu, inkluż bil-kmamar li hemm fuqu</u>. Kemm hu hekk, filwaqt li f'paragrafu 18(b) tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti osservat li skont ir-rapport addizzjonali tal-perit tekniku l-arja okkupata mill-porzjonijiet li huma indikati bl-ittri 'A' u 'B', <u>b'esklużjoni</u> tal-kmamar tal-bejt u l-passaġġ li jrid jitħalla għalihom, għandha valur ta' <u>€160,000</u>; min-naħa l-oħra, meta dik il-Qorti ġiet biex tiffissa l-valur tal-arja li ordnat li tinbiegħ b'liċitazzjoni, il-Qorti ħadet il-valur ta' <u>€220,000</u>.[10] Fil-fehma tal-Qorti, li kieku l-Ewwel Qorti kienet qed teskludi mill-bejgħ il-kmamar li hemm fuq il-bejt, dik il-Qorti ma kinitx ser tgħid li qed toqgħod fuq il-konklużjoni tal-perit tekniku u *"tagħmel tagħha l-valur tal-arja kif stmat mill-Perit Tekniku, u ċjoè fis-somma ta' €220,000",* meta mbagħad

[10] Ara paragrafi 50 u 51 u t-tieni paragrafu tad-*decide* tas-sentenza appellata.

minn paragrafu 13 tar-rapport addizzjonali tal-perit tekniku,[11] li ġie riferut minn dik l-istess Qorti f'paragrafu 18(b) tas-sentenza appellata, il-perit tekniku wera biċ-ċar li fl-ewwel valutazzjoni u ċjoè dik ta' €220,000 kien inkluda wkoll l-ispazju tal-bejt li fuqu hemm il-kmamar tal-bejt kif ukoll il-parti tal-passaġġ imsemmi mill-appellanti. Ġaladarba l-Ewwel Qorti ordnat il-bejgħ tal-bejt kollu, inkluż bil-kmamar li hemm fuqu, allura jsegwi li m'għad fadal l-ebda ħtieġa li jkun hemm il-passaġġ imsemmi mill-appellanti, u konsegwentement anke dan l-ilment huwa manifestament ħażin;

27. Fid-dawl ta' dan kollu, it-tielet aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll miċħud ghal kollox;

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-konvenuti u b'hekk tikkonferma għal kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Settembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi.

[11] Fol. 81.

L-ispejjeż kollha marbuta mal-appell għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti appellanti, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu hekk kif deċiżi mill-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr